Ankenævnet for Forsikring

894/12

Den 11. juni 2012 blev i sag nr. 80.158:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxx
xxxx xxxxxxxx x

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har fritidshusforsikring i Forsikrings-Aktieselskabet Alka. Hun klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en brandskade på hendes kolonihavehus.

Selskabet har tilbudt klageren 25.000 kr. i kontanterstatning og har afvist at dække yderligere med henvisning til, at hun derved ville opnå en berigelse.

Det fremgår af sagen, at klageren den 11/8 2010 anmeldte til selskabet, at hendes kolonihavehus var nedbrændt som følge af en påsat brand. Ved sin besigtigelse konstaterede taksator, at skadegraden var over 50 %, hvorfor huset blev betragtet som totalskadet.

Klagerens advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal udbetale kontanterstatning på 332.050,89 kr. inklusiv moms. Til støtte herfor har han i brev af 8/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Forsikringsselskabet har via en arkitekt opgjort bygningsskaden til kr. 375.910,15 til brug for straffesag imod brandstifteren og herudover skete der skade på indbo. Indboet er dog blevet dækket for størstepartens vedkommende af Alka Forsikring i henhold til forsikringsbetingelserne, hvorfor der ikke er tvist herom.
>
> Alka Forsikring har i forhold til min klient [klageren] fremsat 2 forslag til udbetaling af erstatning, nemlig restværdierstatning og kontanterstatning, jfr. brev af 19. oktober 2010 som ved-

lægges som bilag ... [Klageren] har accepteret forslag nr. 2 kontanterstatning med beløb inkl. moms på kr. 332.050,89, hvilket er meddelt forsikringsselskabet Alka.

Forsikringsselskabet har imidlertid afslået at udbetale kontanterstatning i forhold til den indgåede aftale, idet selskabet hævder, at erstatningen ikke kan overstige handelsværdien på kolonihavehuset.

Da der imidlertid ikke eksisterer huse af tilnærmelsesvis samme art, kvalitet og vedligeholdelsesstandard, og haveforeningens bestyrelse ikke kan fastslå nogen handelsværdi - og i øvrigt ikke er involveret i overdragelsen af kolonihavehuset - må erstatningen naturligvis tage udgangspunkt i den af forsikringsselskabet tilbudte kontanterstatning, som er accepteret.

Det kan i øvrigt oplyses, at lokale ejendomsmæglere heller ikke er involveret i overdragelsen af kolonihavehusene.
…
Det kan i øvrigt oplyses, at [klageren] har opsagt sit medlemskab i haveforeningen og naturligvis havde en forventning om at få den erstatning, som hun havde accepteret som kontanterstatning, men såfremt valget havde stået mellem at modtage en kontanterstatning på kr. 25.000,00 og foretage en genopbygning af kolonihavehuset, ville hun selvsagt have valgt anderledes."

I det omtalte brev af 19/10 2010 opstillede taksator to forslag til en opgørelse af erstatningen, hvoraf klageren med et kryds og sin underskrift den 19/10 2010 markerede, at hun valgte forslag 2, kontanterstatning. Af brevet fremgår bl.a.:

"Jf. aftale er jeres skade nu skadegradsberegnet og der er beregnet afskrivninger på bygningsdele idet i har oplyst tidligere at i ønskede en kontanterstatning. Alka Forsikring har beregnet nyprisen på opførelse af et lignende fritidshus såfremt I måtte ønske en genopførelse.

Brandskaden er dækningsberettet jf. dine forsikringsbetingelser 34-4.

Taksator har valgt at lade huset rentegne af Arkitekt … idet der kan gøres krav over for skadevolder. Tegningerne har løbende været til jeres godkendelse og er godkendt i mail den 4. oktober 2010. Huset var som taksator kunne se i pæn og velholdt stand alle bygningsdele er opgjort til en alder på 7 år.

Skadens skadegrad er beregnet til 66,16 % dvs. huset er totalskadet.

Opgørelse af skaden :

Skaden er kalkuleret som nyværdi til en samlet værdi af kr. 375.910,15 incl. moms excl. nedrivning og retablering af haveanlæg dette udføres billigst i regning såfremt løsning forslag 1 vælges. Det er vigtigt at gøre dig opmærksom på at dette er en max pris på din skade. Såfremt du vælger løsning 1 sendes din skade i udbud hos 3 x entreprenører, en som du vælger og 2 som Alka Forsikring har et samarbejde med. Ud fra de indkommende priser erstatter Alka Forsikring den billigste pris, dog kan erstatning ikke overstige den kalkulation af nyværdi som er vedlagt samt anført i ovenstående.

Alka Forsikring har vedlagt beregning model som bilag …:

3. 80.158

Forsikringstager kan frit vælge mellem fig. 2 løsninger i forbindelse med brandskaden:
Forslag 1: Restværdi erstatning:

I stedet for reparation at få nedrevet anvendelige rester og få opført en tilsvarende bygning i Nyværdi, Max erstatning for tilsvarende bygning er kr. 375.910,15 incl. moms, dertil erstattes udgifter til nedrivning og oprydning samt retablering af have dog med rodfast beplantning op til 4 år gamle.

Betingelser for restværdi erstatning er at arbejdet bliver udført af moms registreret entreprenør inden for 2 år fra skade dato.

Forslag 2 : Kontant erstatning :

Vælges kontanterstatning, kræves accept fra panthaver jf. FAL § 58 - 57 stk. 2, og erstatningen kan ikke overstige handelsværdien på jeres kolonihave, her er typisk afsat en fast pris for en sådan, I bedes venligst fremsende fra jeres rådgiver dokumentation over de ovenstående punkter.

Såfremt kontant erstatning vælges er forsikringstager ikke berettet til yderligere nedrivning på grunden.

Forsikringen kan tilbyde samlet kontant erstatning incl. moms 332.050,89."

Gerningsmanden til brandstiftelsen blev den 24/11 2010 dømt til at betale 30.000 kr. i erstatning til klageren. Af domsbogen fremgår bl.a.:

"**Påstande**
…
[Klageren] har påstået, at tiltalte skal betale 35.000 kr. i erstatning. Beløbet omfatter for så vidt angår 8.000 kr. udgift til vognmand og for så vidt angår 27.000 kr. erstatning for ødelagt indbo, som ikke er dækket af Alka Forsikring. Tiltalte har anerkendt krave for så vidt angår 23.000 kr.
…
Rettens begrundelse og afgørelse
…
Det fremgår af skrivelse af 19. oktober 2010 fra Alka til [klageren], at skaden vedrørende bygningen er kalkuleret til en samlet værdi af 375.910,15 kr. foruden udgifter til nedrivning og retablering af haveanlæg. Herefter samt efter tiltaltes delvise erkendelse og oplysningerne fra Alka om, at værdien af indboet var mindst 65.700 kr. findes det bevist, at tiltalte er skyldig efter anklageskriftet for et beløb på ca. 436.010,15.
…
Retten tager efter retsformandens bestemmelse erstatningspåstandene til følge som nedenfor bestemt. Erstatningspåstanden tages for så vidt angår [klageren] til følge med et beløb, der skønsmæssigt ansættes til i alt 30.000 kr."

Selskabet har i brev af 11/4 2011 til nævnet redegjort for sagen og sin stillingtagen hertil. Af brevet fremgår bl.a.:

"Klager har tegnet fritidshusforsikring for sit 30 m2 store havehus beliggende i … Haveforening i … i selskabet. Kopi af seneste police og Forsikringsbetingelser vedlagt.

Klager anmeldte telefonisk den 11. august 2010, at hendes kolonihavehus var nedbrændt som følge af en påsat brand. Kopi af log.

Alka Forsikring rekvirerede taksator til opgørelse af skaden. Allerede ved besigtigelsen meddelte klager, at hun ønskede kontanterstatning såfremt dette var muligt (såfremt skadegraden var over 50%).

På baggrund af de efterfølgende udførte tegninger og beregninger kunne det konstateres at huset var beskadiget med mere end 50%, hvorfor huset betragtedes som totalskadet.

Taksator fremsendte som følge af dette den 19. oktober 2010 erstatningsberegning dels for en genopførelse af huset dels for kontanterstatning. Kopi vedlagt.

For så vidt angår en genopførelse af det nedbrændte hus fremgår det af erstatningsopgørelsen, at det vil koste ca. 375.000 kr. at genopføre huset på samme sted, med samme byggemåde og i samme materialer ved autoriserede håndværkere.

For så vidt angår kontanterstatning fremgår det af erstatningsopgørelsen, at en kontanterstatning dels kræver eventuelle panthaveres accept dels at en kontanterstatning ikke kan overstige husets handelsværdi og taksator bad derfor om at få fremsendt dokumentation for accept fra eventuelle panthavere dels dokumentation for ejendommens handelsværdi. Afslutningsvis anførte taksator, at den maksimale kontanterstatning (med henvisning til dagsværdien) udgjorde ca. 330.000 kr.

Havehuset var beliggende på lejet grund tilhørende haveforeningen og klager havde opsagt lejemålet af haven, hvorfor klager meddelte at hun fortsat ønskede kontanterstatning. Klager meddelte samtidig at huset var ubehæftet.

På baggrund af klagers fortsatte ønske om kontanterstatning bad Alka Forsikring igen om dokumentation for husets handelsværdi.

Ifølge klager kunne der ikke fremsendes dokumentation, da husene ikke handledes via haveforeningen.

Alka Forsikring modtog den 11. november 2010 brev udfærdiget af haveforeningens formand, hvoraf det fremgik, at der de seneste 5 år havde været 26 salg. Prisen på de forskellige havehuse havde i de 26 tilfælde været mellem 4.000 og 25.000 kr.

Klagers havehus blev kun matchet af få huse i foreningen (aktuelt nævnes 2) og der var alene et hus som lignede klagers i kvalitet. Dette var solgt for 25.000 kr.

Klager havde antaget advokat til at være sig behjælpelig med sagen og Alka Forsikring anmodede derfor advokaten om at deltage i et møde mellem parterne således at handelsværdien for klagers hus kunne fastlægges.

Advokaten ønskede dog ikke at deltage i en dialog, men fastholdt at handelsværdien - uden aktuel dokumentation fra klagers side - måtte fastsættes til dagsværdien (den maksimale kontanterstatning).

Alka Forsikrings taksator fastholdt ved mail af 2. december 2010 kravet om dokumentation under en eller anden form for handelsværdien af huset.

Klagers advokat meddelte ved brev af 9. december 2010 at han udmærket var klar over at erstatningen ikke kunne overstige handelsværdien, men at når handelsværdien ikke kunne dokumenteres måtte der tages udgangspunkt i andre tilgængelige oplysninger (oplysninger som klagers advokat mente, at selskabet havde fremskaffet ved at kalkulere skaden).

Efterfølgende har parterne fastholdt deres stillingtagen til sagen.

Sagen er nu indbragt for Ankenævnet.

Den anmeldte forsikringsbegivenhed er omfattet af dækningen på den tegnede forsikring og klager har således krav på erstatning for skaden. Erstatningen skal i henhold til forsikringsbetingelserne og Forsikringsaftaleloven stille klager som umiddelbart før skadens indtræden.

Af Forsikringsaftalelovens § 39 fremgår det, at selskabet ikke er forpligtet til at udrede en større erstatning end hvad der kræves til den lidte skades dækning.

Forsikringen skal erstatte klagers tab, hverken mere eller mindre.

Klager har krav på så vidt muligt at blive stillet, som han ville være stillet hvis forsikringsbegivenheden ikke var indtrådt, og har ikke krav på at blive stillet bedre i økonomisk henseende end hvis forsikringsbegivenheden ikke var indtrådt - i daglig tale kendt som berigelsesforbudet.

Der må derfor ved erstatningsberegningen i et vist omfang tages hensyn til de økonomiske fordele som forsikringsbegivenheden medfører for sikrede.

Det er skadelidte, der har bevisbyrden for dels at en skade er lidt og dels for skadens størrelse.

Klager har ikke på noget tidspunkt kunnet/ville dokumentere handelsværdien for huset eller deltage i en dialog om dette eller medvirke til en mulig forligsmæssig løsning af sagen.

Faktum er at intet hus i den pågældende haveforening i de forgangne 5 år er solgt til en højere pris end 25.000 kr.

De parametre der indgår i prisfastsættelsen på et hus i den pågældende haveforening indbefatter formentlig udover husets størrelse og stand også beliggenheden, d.v.s hvor attraktivt det er at erhverve det pågældende hus i den pågældende haveforening.

Der er tale om en forholdsvis lille haveforening på kanten af et industriområde i … østlige udkant.

En mulig forligsmæssig løsning ville - efter selskabets opfattelse - kunne tage udgangspunkt i hvad klager gav for huset ved sin overtagelse af lejemålet og hvad klager derefter har investeret i huset i form af ombygninger/forbedringer sammenholdt med hvad tilsvarende huse handles for.

Klager har ikke ønsket at fortsætte lejemålet af haven og har derfor ikke ønsket genopførelse af huset og har opsagt lejemålet og med henvisning til at husene ikke handles via haveforeningen (og der således ikke kan rejses noget krav om betaling ved fraflytning) har klager

principielt ikke noget tab (erstatning for mistet indbo er betalte af selskabet med forsikringens maksimale dækning).

Ved en opsigelse af lejemålet fraflytter lejer sin lod og har ikke noget krav mod foreningen. Såfremt huset ikke var brændt ville klager selv skulle finde en køber til huset, som enten ville overtage lejemålet af haven eller flytte huset til en anden lokalitet.

Ved en erstatning svarende til den maksimale dagsværdi ville klager opnå en økonomisk gevinst svarende til 12-13 gange handelsværdien, hvilket er en klar berigelse i forhold til hvis forsikringsbegivenheden ikke var indtrådt og med henvisning til Forsikringsaftalelovens berigelsesforbud ikke lovmedholdeligt, da det ville overstige det af klager lidte tab i voldsom grad.

Det kan endvidere befrygtes at udbetaling af en erstatning i den størrelsesorden ville friste svage sjæle.

Vi må således fastholde, at vi ikke kan udbetale den maksimale dagsværdierstatning uden dokumentation for en handelsværdi af nogenlunde samme størrelsesorden, men at vi fortsat er villige til at indgå i en dialog om fastsættelsen af handelsværdien, f.eks. med udgangspunkt i tidligere nævnte kriterier."

Af brev af 11/11 2010 fra haveforeningens næstformand/kasserer fremgår bl.a.:

"1. Der har de sidste 5 år været en udskiftning på 26 haver, hvoraf prisen på de forskellige havehuse ligger mellem kr. 4.000.00 optil kr. 25.000.

2. Der er faktisk kun et hus som nærmer sig kvaliteten af [klagerens] havehus. Prisen var kr. 25.000 incl. nogle haveredskaber.

3. Der er 2 huse som er sammenlignelige, disse 2 huse ligger på have nr. … samt have nr. ... Umiddelbart vil det være mest korrekt at sammenligne … med [klagerens] havehus på ...

Der vil vel altid være forskel på om man genopfører nyt hus set i forhold til et eventuelt forlig når man ikke ønsker have længere."

Klagerens advokat har i brev af 19/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Det kan oplyses, at min klient forud for branden havde følt sig utryg ved at opholde sig i sit havehus. Dette som følge af, at der havde været en del hærværk og det kan nu konstateres, at der var god grund til at være utryg henset til brandstiftelsen.

Udover hærværk og brandstiftelse har der ligeledes været fremsat trusler mod min klient, hvilket var medvirkende årsag til, at hun den 1. december 2010 opsagde lejemålet i haveforeningen, men det skal understreges, at opsigelsen og beslutningen herom er truffet efter accepten af den tilbudte kontanterstatning fra Alka Forsikrings side den 19. oktober 2010.

Forsikringstageren har således på ingen måde som antydet af Alka Forsikring spekuleret i at opnå en høj kontanterstatning, vel vidende, at lejemålet skulle opsiges.

> Som dokumentation for udgifterne til genopførelse af et kolonihavehus svarende til det, som nedbrændte, vedlægger jeg tilbud af 17. maj 2011 fra tømrer- og snedkerfirmaet …, hvoraf det fremgår, at prisen vil ligge på ca. kr. 305.000,00."

Klagerens advokat er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet. I den forbindelse har han fremlagt dokumentation for, at klageren opsagde lejemålet med haveforeningen pr. den 31/10 2010. Han har endvidere fremlagt et brev fra haveforeningens formand til advokaten, hvoraf fremgår, at bestyrelsen ikke blander sig i prisen på havehusene. Endelig har klagerens advokat gjort gældende, at klagerens udgifter på 8.198,65 kr. til rydning af brandtomten ikke er refunderet af selskabet.

Slutteligt har klagerens advokat i brev af 2/11 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Indledningsvis bemærkes, at jeg på min klients vegne fastholder, at forsikringsselskabet har tilbudt en kontant erstatning på kr. 332.050,89 uden forbehold, og at min klient har accepteret erstatningen.
>
> Jeg finder ikke, at forsikringsselskabet efterfølgende kan stille krav om, at min klient dokumenterer ejendommens handelsværdi, idet forsikringsselskabet jo har fremsat sit tilbud om erstatning uden forbehold.
>
> Måtte Ankenævnet finde, at forsikringstager skal føre bevis for ejendommens værdi, skal jeg fremkomme med følgende bemærkninger:
>
> Det er ikke bestyrelsen for haveforeningen …, der fastsætter prisen på de solgte havehuse. Der er ikke bestemmelser i vedtægterne, der regulerer fastsættelse af prisen.
>
> Som det fremgår af brev af 25. maj 2011 fra Haveforeningen … formand …, blander bestyrelsen sig ikke i prisen på de solgte havehuse i foreningen.
>
> Som det fremgår, har foreningen ikke kendskab til prisen på klagers havehus.
>
> Klagers havehus er det eneste hus i haveforeningen, der er bygget som et helårshus. Huset kan således ikke sammenlignes med de øvrige huse i bebyggelsen.
>
> Brandstifteren var i forbindelse med straffesagen repræsenteret ved advokat … fra advokatfirmaet ...
>
> …, der er kasserer i haveforeningen …, ønskede at støtte brandstifteren og skrev derfor brev af 8. november 2010 til brandstifterens forsvar. Værdiansættelserne i brevet kan derfor ikke tages som udtryk for haveforeningens vurdering af sagen, men alene som en støtteerklæring fra …'s side til brandstifteren.
>
> De huse, der er nævnt i erklæringen, … og …, er huse uden isolering og uden dobbelte vægge, opført som traditionelle kolonihavehuse. I øvrigt er … brandstifterens eget hus.

På den baggrund finder jeg ikke, at erklæringen kan tillægges nogen vægtig vurdering af handelsprisen på min klients havehus.

Jeg finder, at værdien skal fastsættes på baggrund af genopførelsesomkostningerne, men klager vil fortsat være indforstået med, at sagen løses ved betaling af den tilbudte kontanterstatning på kr. 332.050,89."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"230 Erstatningens fastsættelse.

231 Såfremt en beskadiget bygning eller bygningsdel har været tilbørligt vedligeholdt, ydes erstatning efter nyværdi, d.v.s. uden fradrag for værdiforringelse ved alder og brug. Erstatningen for nyværdi fastsættes til det beløb, det uden unødig forsinkelse vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede med samme byggemåde og på samme sted.

232 Erstatningen kan i intet tilfælde baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggematerialer og byggemetoder, der ikke er gængse på skadetidspunktet.

233 Der foretages fradrag for værdiforringelse, såfremt det beskadigede på grund af slid, ælde og andre individuelle omstændigheder på skadetidspunktet er forringet med mere end 30% af nyværdien, eller såfremt erstatningen udbetales kontant.

…

235 Erstatning for bygninger, som forud for skaden var bestemt til nedrivning, opgøres til materialeværdien og udgifter til oprydning, men med fradrag for sparede nedrivningsomkostninger."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos af kolonihavehuset inden branden samt skitser over huset.

Nævnet udtaler:

Klageren har accepteret selskabets tilbud om kontanterstatning. Da nævnet må lægge til grund, at der ikke i haveforeningen er fastsat en handelsværdi for kolonihaverne, finder nævnet, at selskabet skal yde erstatning i henhold til sit bindende tilsagn om at udbetale en kontant erstatningssum på 332.050,89 kr.

Det fremgår af selskabets tilbud om kontanterstatning, at klageren ikke er berettiget til yderligere nedrivning[omkostninger] på grunden, hvilket i øvrigt ses at være erstattet af gerningsmanden, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at erstatte klagerens udgifter i forbindelse hermed.

9. 80.158

Det af selskabet anførte kan ikke føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Forsikrings-Aktieselskabet Alka, skal udbetale til klageren 332.050,89 med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Poul Sørensen